

---

# URÍA MENÉNDEZ

Modificación Puntual de las Normas  
Urbanísticas del Plan General de  
Ordenación Urbana de Madrid  
(Aprobación definitiva)

Madrid, 22 de diciembre de 2023

---

## Índice

---

1.- Objeto .....	3
2.- La introducción del estudio de repercusión de implantación por usos ...	5
3.- Los nuevos modelos residenciales .....	6
4.- Las actividades industriales: nuevas variantes del almacenaje .....	7
5.- Las nuevas reglas de actuación en los patios de manzana .....	8
6.- Los nuevos criterios para determinar el uso cualificado en la Norma Zonal 3.....	9
7.- Edificios en régimen de fuera de ordenación o con infracciones urbanísticas prescritas.....	10
8.- Abogados de contacto .....	11

---

## 1.- Objeto

---

El pasado 8 de noviembre de 2023 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptó el Acuerdo por el que se aprobaba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid, publicado el 14 de noviembre de 2023 en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*. Posteriormente, tras la publicación de las Normas Urbanísticas modificadas, la Modificación Puntual ha entrado en vigor el 27 de noviembre de 2023.

Con ello, se ponía fin a la larga tramitación de una Modificación Puntual de marcado carácter transversal iniciada en 2021 y con la que se pretende actualizar numerosos aspectos concretos de la regulación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con el objetivo de adecuarlos a la normativa vigente y a las nuevas realidades urbanas que han surgido en los últimos años, así como solventar los problemas de aplicación de las Normas Urbanísticas en su redacción anterior. Por otro lado, también se incorporan nuevos valores sociales, tales como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y económica, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad o la prevención de los efectos del cambio climático.

Tras un largo proceso de tramitación, el pasado 27 de noviembre de 2023 se publicaron en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, la “**Modificación Puntual**”) que había sido previamente aprobada por Acuerdo de 8 de noviembre de 2023 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, publicado a su vez el 14 de noviembre de 2023. Así, se ponía fin a una tramitación que se ha prolongado durante más de dos años (y dos legislaturas diferentes) y ha culminado con la modernización de las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante, las “**Normas Urbanísticas**” y “**Plan General**”, respectivamente), con el objetivo de atender a las nuevas realidades surgidas en los últimos años y la necesidad de mejorar la aplicación de las Normas Urbanísticas y su flexibilidad.

De este modo, y tras la masiva participación ciudadana que se produjo durante los distintos trámites de información pública de los que ha sido objeto la Modificación Puntual (*i. e.*, con el Avance publicado el 16 de agosto de 2021 y la aprobación inicial de la Modificación Puntual publicada el 9 de junio de 2022),

el 17 de julio de 2023 era aprobada provisionalmente la Modificación Puntual por el Ayuntamiento Pleno, con su consiguiente envío al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

A las 18 propuestas iniciales incluidas en el Avance de 2021, se han ido añadiendo nuevas propuestas hasta alcanzar un total de 26, las cuales afectan y modifican aspectos de los ocho capítulos de las Normas Urbanísticas. De entre todas estas modificaciones, los aspectos que consideramos más destacables son los siguientes:

- (i) la introducción del estudio de repercusión de implantación por usos en sustitución del antiguo plan especial de control urbanístico-ambiental de usos;
- (ii) la regulación de nuevos modelos residenciales y actividades industriales y logísticas;
- (iii) las nuevas reglas de actuación en los patios de manzana definidos por el Plan General dentro de la Norma Zonal 1;
- (iv) los nuevos criterios para la determinación del uso cualificado dentro de la Norma Zonal 3; y
- (v) el nuevo régimen de obras y usos permitidos en edificios en fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita.

A continuación, incluimos un resumen del contenido y alcance de los aspectos principales de estas propuestas.

## 2.- La introducción del estudio de repercusión de implantación por usos

---

La Modificación Puntual simplifica los trámites urbanísticos previos a la implantación de determinadas actividades, respetando el planteamiento establecido respecto a los usos autorizables y otros usos para los que se prevé un control previo de viabilidad urbanística antes de autorizar su implantación.

Así, la Modificación Puntual ha analizado uno por uno los supuestos en los que se exigía plan especial de control urbanístico-ambiental de usos (“**PECUAU**”) en las Normas Urbanísticas, y ha diferenciado entre aquellos en los que es adecuado suprimir este instrumento de planeamiento (e. g., el uso de garaje-aparcamiento de superficie superior a 12.000 m<sup>2</sup>), aquellos en los que debe mantenerse la condición de disponer de un plan especial (e. g., el uso terciario-comercial en la categoría de gran superficie comercial) y aquellos en los que se sustituye el PECUAU por un nuevo instrumento de valoración sin el carácter de plan urbanístico que mantenga el necesario control administrativo, agilice su tramitación y evite la repetición de actos sin que se añada ningún valor o cualidad de control (e. g., los usos autorizables y autorizables especiales). En relación con el uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con niveles 1 o 2 de catalogación, se especifica que deberá tramitarse un plan especial de protección.

El nuevo instrumento que se crea es el estudio de repercusión por implantación de usos (“**ERIU**”), que valorará la repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, en especial el tejido comercial y productivo, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, etc.), sin entrar, en esta fase, al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales aplicables, las cuales son materia propia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental que deban acompañarlas.

La Modificación Puntual incorpora la regulación del ERIU, con definición del ámbito de estudio y los parámetros cuantitativos y cualitativos a valorar, de forma que existan parámetros objetivos determinados desde la norma que permitan la valoración de la procedencia urbanística de la implantación.

## 3.- Los nuevos modelos residenciales

---

La Modificación Puntual recoge dentro del uso residencial ciertos modelos residenciales emergentes que se están presentando en la actualidad en la práctica como nuevas formas de alojamiento permanente.

En primer lugar, mediante la denominada residencia compartida, se crea una modalidad en la que prima la convivencia y relación entre residentes mediante el aumento de los espacios comunes y la limitación de las zonas privativas. Así, en la residencia compartida se podrán disponer varias unidades de alojamiento independientes, cada una de ellas integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se les pueden añadir otros espacios de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del mismo local residencial. Dadas sus similitudes con el uso terciario hospedaje, se le impone la condición de implantación en edificio exclusivo y, para su incorporación, la Modificación Puntual sustituye la clase de residencia comunitaria por clase de residencia y la divide en dos categorías: (i) la residencia comunitaria, coincidente con la concepción actual, y (ii) la nueva residencia compartida.

Por otro lado, se introduce una variante de la vivienda colectiva tradicional, con una mayor relación de vida privada y vida común. En consecuencia, se divide la vivienda colectiva en dos tipos: la vivienda colectiva tipo 1, la tradicional, y la tipo 2, que podrá estar formada por viviendas privadas cuya superficie mínima podrá reducirse hasta los 30 metros cuadrados si ello supone el aumento de superficie de zonas de comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima. Es decir, se trata de una vivienda colectiva con mayores zonas comunes para la convivencia de los vecinos.

La Modificación Puntual establece las condiciones para ambas categorías, señalando para la residencia compartida las condiciones y superficie mínimas de las unidades de alojamiento y de los espacios comunes. Igualmente, se incorpora en las Normas Urbanísticas un nuevo programa mínimo de vivienda. Adicionalmente, se incluyen las viviendas dotacionales (tuteladas y de integración social), incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional de equipamiento, pero que podrán encuadrarse igualmente en el uso residencial.

## 4.- Las actividades industriales: nuevas variantes del almacenaje

---

La Modificación Puntual recoge dentro del uso industrial nuevas actividades que cumplen con las características propias de dicho uso industrial, pero que no estaban expresamente contempladas en él. Estas actividades se incorporan a las Normas Urbanísticas y se establecen las condiciones de su implantación e interrelación con otros usos en la ciudad.

Respecto de las tres clases actuales del uso industrial, se crean nuevas categorías para incorporar estas actividades emergentes (cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico), así como la categoría de industria convencional, que incluye todas aquellas actividades de producción que no se integraban en otras categorías, incluidas las actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.

Adicionalmente, se limita la implantación de determinadas categorías y tipos como usos compatibles y/o alternativos en ámbitos de uso cualificado residencial. También se establecen condiciones específicas en determinadas categorías para garantizar su implantación.

Así, en ámbitos de uso cualificado residencial, las cocinas agrupadas estarán limitadas a locales Tipo I ( $S \leq 350 \text{ m}^2$ ) y el número de cocinas implantadas en estos locales no podrá exceder de ocho unidades. Respecto del almacenaje con reparto a domicilio, podrá implantarse en locales Tipo I y Tipo II.a ( $350 \text{ m}^2 < S \leq 1.000 \text{ m}^2$ ), siempre que cuenten con informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad. Las cocinas agrupadas dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores. Esta zona de espera solo será exigible a los locales de almacenaje con reparto a domicilio implantados en ámbitos de uso cualificado residencial.

De igual modo, toda nueva implantación o ampliación de actividad existente en la categoría de almacenaje logístico requerirá informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad (aunque ello no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales impuestas por estos servicios municipales), siendo únicamente admisibles los locales Tipo I y II.a en ámbitos de uso cualificado residencial.

## 5.- Las nuevas reglas de actuación en los patios de manzana

---

Los patios de manzana son el conjunto de los espacios libres de edificación definidos como tales en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE.00.01 “Centro Histórico”.

La Modificación Puntual introduce una regulación de estos patios de manzana que pretende posibilitar el desarrollo de nuevas actividades y, con ello, dinamizar la economía. En estas circunstancias, se introduce un régimen que mantiene la necesidad de recuperar los patios, pero solo en caso de obras de reestructuración general o de nueva edificación.

En tanto dichas obras no se realicen, se incorporan condiciones que permitirán mejorar la situación de los patios de manzana y se flexibiliza el régimen de usos permitidos en ellos. Así, fuera de las áreas de movimiento de las manzanas, se admiten tanto los cambios de uso como de clase y categoría de uso, dentro de los compatibles y autorizables, con las limitaciones establecidas para los edificios catalogados según su nivel y grado de protección. El uso cualificado residencial se admitirá en las edificaciones principales y secundarias, siempre que se respeten las condiciones de salubridad e higiénicas, de accesibilidad y seguridad que resulten aplicables.

Adicionalmente, la Modificación Puntual plantea potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento ambiental y bioclimático de las edificaciones existentes en ellos, posibilitando los cambios de uso y actividad, una vez contrastada en la práctica la inviabilidad de su apertura mediante la eliminación de las construcciones que los ocupan. Todas las actuaciones sobre estas edificaciones existentes requerirán dictamen preceptivo de la CPPHAN, y el incremento de su superficie únicamente se permitirá en los casos previstos (*e. g.*, cuando su destino sea dar cumplimiento a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad, y se justifique que es la única solución técnica viable).



## 6.- Los nuevos criterios para determinar el uso cualificado en la Norma Zonal 3

---

La Modificación Puntual aclara cuál es el uso cualificado de la Norma Zonal 3, diferenciando entre sus dos grados de la forma siguiente:

(i) Para el Grado 1º:

- En parcelas edificadas, el uso cualificado será el residencial.
- Los suelos vacantes, salvo que en el planeamiento antecedente estuvieran destinados a ser solares edificables, tendrán la consideración de espacio libre sin aprovechamiento urbanístico.
- La posible naturaleza dotacional deriva de la calificación en el planeamiento antecedente o se asume de la situación de hecho existente, convenientemente ponderada.

(ii) Para el Grado 2º:

El uso cualificado será el que derive de los instrumentos de planeamiento antecedente. En este caso, los antecedentes son ordenaciones específicas del anterior Plan General de 1985, que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación.

De este modo, la Modificación Puntual intenta resolver el problema de la edificación de los espacios interbloques que provocaron anteriores sentencias anulatorias, sin negar la edificación de parcelas vacantes que en los planeamientos originarios estuvieran destinadas a ser solares edificables. Igualmente, se elimina en gran medida el problema de la búsqueda y localización de los antecedentes de planeamiento, que no serían necesarias en los suelos edificados del Grado 1º. También se facilita la transformación de los usos existentes hacia el residencial en el Grado 1º y se da coherencia al régimen de usos compatibles y autorizables que la anterior modificación puntual de la Norma Zonal 3 (MPG 00/335), para ese grado, mantuvo con referencia al residencial, aunque este ya no era el cualificado. Para el Grado 2º, se mantiene la diversidad de usos, remitiendo a antecedentes de planeamiento cuya localización no genera problema alguno, ya que son ordenaciones específicas del anterior Plan General de 1985, y según los cuales se regulan las obras de nueva edificación y el régimen de usos compatibles.

## 7.- Edificios en régimen de fuera de ordenación o con infracciones urbanísticas prescritas

---

La Modificación Puntual incluye y clarifica la regulación del régimen de obras en edificios en situación de fuera de ordenación, tanto absoluta como relativa, y en los edificios resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.

En los edificios en fuera de ordenación absoluta se pone fin a la remisión legal incluida en la anterior redacción de las Normas Urbanísticas, que suponía un régimen de obras muy restrictivo y la imposibilidad de implantar nuevos usos o modificar la actividad existente. Esto provocaba la degradación de estos edificios y la afectación a la actividad económica de su entorno. Con la nueva regulación, se permiten (i) las obras de conservación y mantenimiento, (ii) las necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, y (iii) las obras de acondicionamiento. Además, se admiten las nuevas implantaciones y cambios de usos y actividades permitidos en la norma zonal aplicable, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

En los edificios en fuera de ordenación relativa se clarifica el régimen de obras permitido, admitiéndose (i) todas las obras en edificios existentes permitidas en la norma zonal aplicable (en el caso de obras de reestructuración general, se sujetarán a las condiciones de las obras de nueva edificación); y (ii) las obras de ampliación, quedando la zona ampliada sujeta al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación y, cuando la edificabilidad se encuentre excedida, solo se podrán incorporar dependencias o locales que no computen.

El régimen de obras en los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas no se encontraba regulado en la anterior redacción de las Normas Urbanísticas, por lo que se le aplicaba el restrictivo régimen de las obras en edificios en fuera de ordenación absoluta. La Modificación Puntual introduce este régimen, que admite (i) las obras de conservación y mantenimiento, y (ii) las necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato. Asimismo, se admite la nueva implantación o cambio de usos o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal aplicable, siempre que se realice mediante las obras permitidas en esta situación.

## 8.- Abogados de contacto

---



**Antonio Gómez Cid**

**Socio**

Urbanismo

+34 91 586 03 35

[antonio.gomez@uria.com](mailto:antonio.gomez@uria.com)

Colegiado n.º 68.225 (ICAM)

---



**Felipe Iglesias González**

**Consultor**

Urbanismo

+34 91 586 03 35

[felipe.iglesias@uria.com](mailto:felipe.iglesias@uria.com)

Colegiado n.º 48.701 (ICAM)

---



**Miguel Ángel Buitrago García**

**Asociado coordinador**

Urbanismo

+34 91 586 03 35

[miquelangel.buitrago@uria.com](mailto:miquelangel.buitrago@uria.com)

Colegiado n.º 93.761 (ICAM)

---

**BARCELONA  
BILBAO  
LISBOA  
MADRID  
PORTO  
VALENCIA  
BRUXELLES  
LONDON  
NEW YORK  
BOGOTÁ  
LIMA  
SANTIAGO DE CHILE**

**[www.uria.com](http://www.uria.com)**

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.